

La mise en valeur de l'espace culturel: ressources et stratégies pour l'aménagement du territoire

Erika Hennebury et Dan Godin

Attachés aux affaires culturelles | Développement économique et de la culture, Ville de Toronto

10 février 2026

Le bureau pour l'espace culturel

- Fait partie de la division du Développement économique et de la culture, Partenariats culturels
- Lancé en 2022
- Initie des projets en matière de planification et de politique culturelles (ex. : Culture Connects)
- Dirige la création de programmes novateurs (ex. : Cultural Districts)
- Dirige des projets d'investissement et gère un parc d'espaces culturels qui appartiennent à la Ville
- Participe à des partenariats (ex. : SPRE for Arts Spaces)
- Gère le programme de sous-catégorie de taxes foncières pour les projets créatifs d'espaces communs
- Offre, grâce à une approche à guichet unique, un soutien aux artistes, organismes artistiques, divisions et agences de la Ville pour répondre aux besoins de la ville en infrastructure culturelle.

Outils pour soutenir les espaces culturels

Programme de location d'espace pour la collectivité (CST): la Ville offre des baux à loyer nominal pour des propriétés de la Ville et destinés à un usage à but non lucratif, y compris dans le domaine des arts et de la culture

Avantages pour la collectivité: la Ville recourt à des outils d'aménagement du territoire fournis par la Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario pour offrir à la collectivité des avantages en nature, tels que des espaces culturels

Projets d'investissement: la Ville dispose d'un parc de propriétés patrimoniales, de musées, de centres communautaires et centres culturels destinés à une programmation culturelle et noue des partenariats avec le secteur des OSBL pour livrer des projets d'infrastructure culturelle

Le système de planification de l'Ontario

Loi sur l'aménagement du territoire

Elle jette les bases et encadre les processus de l'aménagement du territoire dans la province. Tout projet d'aménagement est assujetti à la Loi.

Déclarations provinciales sur la planification

Orientation des politiques sur des questions d'intérêt provincial reliées à la planification et l'aménagement du territoire.

Plans provinciaux

Plans qui concernent différentes parties de la province dans des domaines spécifiques, tels que la conservation de l'environnement et la croissance économique. Ils ne s'appliquent pas tous dans chaque municipalité.

Plan municipal officiel

Document municipal clé de planification à long terme pour encadrer l'aménagement et l'utilisation du territoire, adopté par le conseil de ville.

Règlements de zonage

Documents légaux adoptés par le conseil de ville, qui contrôlent les usages permis, l'emplacement des projets, le cadre bâti et les exigences en matière de stationnement.

Études de cas

Chacune des études de cas suivantes s'est appuyée entre autres sur une série d'outils d'aménagement du territoire.

Quelques points en commun :

Les projets de réaménagement complexe demandent souvent des approches flexibles et créatives qui ont recours à un éventail d'outils. Il n'y a pas de solution miracle.

La plupart ont bénéficié d'un OSBL doté d'une vision qui a joué un rôle de promoteur, de partenaire et de catalyseur.

Chaque étude de cas décrit l'espace tel qu'il est et le processus qui a mené à ce résultat.

ÉTUDE DE CAS :

Blackhurst Cultural Centre



- 1995 : la librairie A Different Booklist ouvre dans le Mirvish Village
- 2017 : le réaménagement urbain force ADB à déménager
- 2017-2025 : la Ville a travaillé avec le promoteur immobilier pour trouver un espace dans le nouveau Mirvish Village, et le BCC est né
- Le BCC fournira à la collectivité un espace culturel permanent, abordable, accessible, à énergie zéro et destiné à la célébration de l'art des Canadiens d'origine africaine et caribéenne

ÉTUDE DE CAS :

Blackhurst Cultural Centre

Le “vieux” article 37 (prime de densité)

- Des fonds de 1 M\$ alloués en vertu de l'A37 ont contribué à la mise sur pied du BCC
- L'article 37 de la Loi sur l'aménagement du territoire a permis aux municipalités de négocier des avantages pour la collectivité en échange d'une augmentation de la hauteur et de la densité.
- Toronto a recouru à ce pouvoir pour négocier des avantages pour la collectivité dans la ville, y compris les espaces culturels.
- Les résultats des négociations entourant l'A37 pouvaient être imprévisibles et inéquitables.

Contributions de la Ville

- La vente par la Ville de la ruelle derrière le Honest Ed's a permis à la Ville d'acquérir l'immeuble et d'offrir une contribution financière.
- Le BCC jouit d'un bail foncier à loyer net de 49 ans
- La Ville a dispensé le BCC de frais relatifs aux permis et au plan du site.
- La Ville a aussi fourni du soutien technique en nature via un groupe de travail interdivisionnel.

Limitation des déplacements

- Le déplacement causé par le réaménagement est un problème critique pour les espaces culturels.
- Les planificateurs disposent d'outils limités pour exiger la relocalisation des espaces culturels en cas de réaménagement.
- Mis de l'avant par le conseiller municipal local, la collectivité et le promoteur immobilier.

ÉTUDE DE CAS : 32 Lisgar



- 2012 : la Ville a obtenu un prêt d'espace dans le cadre d'une gamme d'avantages sociaux pour la collectivité reliés à l'article 37
- 2022 : transfert de la propriété à la Ville, travaux d'investissement incomplets, demande de déclaration d'intérêt initiale infructueuse
- 2022-24 : la Ville mène à bien les travaux d'investissement
- 2024-26 : usage transitoire
- 2025 : la Ville lance la deuxième demande de déclaration d'intérêt
- 2027 : nouveau locataire ou groupe de locataires à long terme

ÉTUDE DE CAS : 32 Lisgar

Règlements de zonage

- Les règlements de zonage mettent en œuvre des politiques aux exigences précises ayant force de loi et encadrent les usages permis (et les conditions d'utilisation), les exigences en matière de lots, l'emplacement des immeubles et le cadre bâti.
- Un amendement au règlement de zonage est parfois nécessaire pour changer un usage.
- Zonage pour le 32 Lisgar : établissement de bienfaisance, OSBL, aménagement culturel ou artistique, services ou locaux destinés à la collectivité, ou toute autre agence à vocation sociale ou communautaire considérée comme acceptable par la Ville de Toronto

Usages transitoires

- 2023/4 : la Ville fait un appel de déclarations d'intérêt pour des usages transitoires
- 2024 : tenue de la Biennale d'art de Toronto
- 2025/26 : organisation d'activités transitoires par TBA, POV, Inter/Access, Workman Arts, Watah Black Theatre School et Glad Day Lit

Mobilisation de la collectivité

- Le réaménagement du 32 Lisgar a entraîné la relocalisation de 80 unités de vie/travail d'artistes au 48 Abell
- Active 18 a mobilisé la collectivité pour trouver des espaces destinés aux OSBL dans le domaine des arts et de la culture, afin de remplacer les espaces artistiques perdus dans le réaménagement de West Queen West Triangle.

ÉTUDE DE CAS :

It's OK* Studios



- 468 Queen Street West
- 10 000 pi ca, 3 étages
- Acquis par la Ville en 2021 pour y aménager un parc, afin de soutenir la construction de logements abordables au 15 Denison Ave
- Le conseil de ville a autorisé un bail temporaire de deux ans à It's OK
- Contribution de la Ville de 47 673 \$ au financement des améliorations en vertu de l'A37
- Désignation d'immobilisation municipale (exemption de taxes)
- La division du Développement économique et de la culture œuvre à la relocalisation de It's OK vers un site permanent

ÉTUDE DE CAS :

It's Ok* Studios

Usages transitoires

- Usage temporaire comme espace abordable pour des OSBL et des organisations dans le domaine des arts et de la culture.
- Ils deviennent souvent accessibles en raison d'un réaménagement planifié.
- Ils permettent souvent d'alléger le fardeau administratif (paperasse) des locataires.
- Le Plan d'action pour la culture de Toronto identifie le besoin de mettre sur pied un programme d'espaces transitoires
- Les usages transitoires bénéficient au propriétaire et à la Ville, en réduisant les coûts de portage de la propriété et en mettant à profit un espace ou une vitrine vide.

Baux à loyer nominal

- La Ville demande un loyer nominal (ex. : 1 \$/année).
- Les coûts d'aménagement, d'entretien et d'exploitation, ainsi que les taxes foncières (si applicable) incombent au locataire.

Espaces de la Ville destinés à des organisations d'activités indépendantes

- La décision de louer un espace à It's OK* provient de la reconnaissance d'une crise de l'espace dans le milieu musical indépendant, combinée à une occasion créée par l'espace.
- Plusieurs groupes/organisations indépendantes opèrent dans des espaces non conçus pour des assemblées publiques et n'ont pas les approbations/permis requis.
- Si les espaces peuvent demeurer abordables et flexibles et fournir un soutien adéquat et des occasions appropriées, les espaces peuvent soutenir des groupes indépendants.

ÉTUDE DE CAS :

221 Sterling



Image: Turner Fleischer Architects for First Capital

- Ensemble résidentiel - 870 unités résidentielles
- Espace culturel communautaire d'env. 500 mètres carrés
- Entraîne la relocalisation des Sterling Studio Lofts (lofts et ateliers d'artistes).
- Le candidat devait fournir 58 unités locatives de remplacement.
- Au moins 18 devaient être désignées comme unités locatives de vie/travail de remplacement.
- Image : Turner Fleischer Architects pour First Capital

ÉTUDE DE CAS : 221 Sterling

Redevances pour avantages communautaires

- L'ancien article 37 a été remplacé par les RAC en 2022.
- Contrairement à l'ancien article 37, la valeur de la contribution est maintenant limitée.
- En pratique, cela a limité la capacité à obtenir de l'espace. Plusieurs projets d'aménagement payent simplement des frais à la Ville.
- Les RAC peuvent être récoltées en paiement ou en contribution en nature.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (LPAT, OMB)

- Tribunal indépendant chargé de trancher les appels et les questions portant sur les affaires municipales et l'aménagement du territoire.
- Plusieurs décisions en matière d'aménagement du territoire municipal sont prises par le TOMT à la suite d'un appel d'une décision du Conseil (ou absence de décision).
- Un appel peut aussi être tranché par une « offre de règlement », qui peut comprendre des questions touchant l'espace destiné à la collectivité.

Remplacement de logements de location

- En vertu de la City of Toronto Act, la Ville peut interdire et réglementer la démolition de logements de location.
- Toronto a une politique de remplacement de logements de location, qui a été appliquée à des unités de vie/travail.

ÉTUDE DE CAS : Downsview



- Plan secondaire adopté en 2024
- Terrain de 5,4 kilomètres carrés, avec un mélange de propriété privée et publique
- Construction qui s'échelonne sur 30 ans
- 115 000 nouveaux résidents
- 52 000 travailleurs
- Fortement axé sur la résilience aux changements climatiques, la durabilité environnementale et des solutions équitables pour les groupes autochtones, noirs et ciblés par les programmes d'équité
- Soutien des espaces destinés aux arts et à la culture ancré dans des politiques, y compris des exigences minimales en matière d'espace.

ÉTUDE DE CAS : Downsview

Règlement de zonage pour les espaces transitoires

- Downsview comprend un “règlement de zonage pour les espaces transitoires” qui permet l’utilisation temporaire ou intérimaire de terrains vacants pendant la période de plus de 30 ans prévue pour l’aménagement.
- Les usages transitoires sont souvent rendus possibles grâce à des structures temporaires ou semi-permanentes.
- L’intention est de fournir dans l’intervalle des “occasions de créer des installations destinées à la collectivité”: en général, des usages non résidentiels, y compris dans les domaines des arts et de la culture, du divertissement, ainsi que des activités de développement économique.

Plans officiels

- Les plans officiels, qui représentent le principal outil des municipalités pour aménager le territoire, guident la croissance à long terme à travers des politiques.
- Les plans officiels doivent se conformer aux plans provinciaux pertinents et s’accorder avec la Déclaration provinciale sur la planification.
- Les plans secondaires sont des politiques plus détaillées encadrant l’aménagement local de zones définies de la Ville.
- Ils incluent des politiques générales ou spécifiques à des zones pour encadrer l’aménagement du territoire, y compris dans les domaines des arts et de la culture.
- Ils incluent des politiques reliées à l’espace communautaire.
- Les plans officiels peuvent faire l’objet d’amendement, à la demande de la municipalité ou d’un candidat/propriétaire foncier privé.

Pour en savoir plus

Renseignements généraux

- [Culture Connects: An Action Plan for Culture in Toronto](#) (en anglais)
- [City of Toronto Official Plan](#)(en anglais)
- [City of Toronto Zoning Bylaw](#)(en anglais)
- [Community Benefits Charge: In-Kind Guidelines](#)(en anglais)
- [City of Toronto: Community Space Tenancy](#)(en anglais)
- [Ontario Professional Planners Institute: Planning Legislative Framework in Ontario](#)(en anglais)
- [Ontario Land Tribunal: Citizen's guide to land use planning](#)(en anglais)

Blackhurst Cultural Centre

- [City Staff Report to Council on long-term lease](#) (en anglais)

It's OK*

- [City-owned Spaces for DIY \(Do-It-Yourself\) Music Organizations](#) (en anglais)

221 Sterling

- [Staff Report to Council - Zoning By-law Amendment and Draft Plan of Subdivision Applications](#)(en anglais)
- [A guide to Toronto's Demolition and Replacement of Rental Housing Policy](#)(en anglais)

32 Lisgar

- [Request for Expressions of Interest](#) (en anglais)

Downsview

- [Update Downsview - City of Toronto Website](#) (en anglais)

Merci

Erika Hennebury, attachée aux affaires culturelles – erika.hennebury@toronto.ca
Dan Godin, attachée aux affaires culturelles – dan.godin@toronto.ca